LEE SENG CHONG

lwn.

AZAM SHAHAB DEVELOPMENT SDN. BHD.

MAHKAMAH TINGGI, ALOR SETAR
TUAN MOHD. NOOR BIN HJ. ABDULLAH PK.
[SAMAN PEMULA NO. 24-288-92]
7 SEPTEMBER 1992

INJUNKSI: Persoalan injunksi interlokutori - Permohonan bagi inter alia pengisytiharan plaintif adalah penyewa tanah yang sah - Permohonan perintah tanah dipulihkan ke keadaan asal oleh defendan - Permohonan injunksi interlokutori dibenarkan - Defendan dihalang memasuki dan mengusahakan tanah tersebut - Permohonan dalam kamar oleh defendan bagi mengenepikan injunksi ditolak - Hujahan lanjutan di Mahkamah terbuka - Prinsip-prinsip bagi perintah injunksi - Persoalan imbangan pengesuaian.

Plaintif adalah pengusaha sebidang tanah yang disewanya sebagai bendang. Pengusahaan bendang tersebut telah terganggu apabila defendan yang merupakan tuan punya tanah telah melalui kontraktornya mula menimbun tanah merah di atas tanah tersebut bagi memulakan projek perumahan. Dengan itu plaintif telah melalui saman pemula memohon perintah Mahkamah *inter alia* bagi pengisytiharan bahawa beliau adalah penyewa tanah tersebut yang sah dan bagi melarang defendan memasuki atau mengusahakan tanah itu serta mengarahkan defendan memindahkan tanah merah yang telah ditimbunnya dan memulihkan tanah itu kepada keadaan asalnya.

Plaintif telah mendapat perintah injunksi sehari selepas memfailkan saman tersebut bagi menghalang defendan dan ejen atau pekerjanya dari memasuki atau mengusahakan tanah itu dan juga mendapat perintah terhadap defendan supaya tanah merah yang ditimbun dipindahkan serta memulihkan tanah itu ke keadaan asalnya.

Defendan memohon untuk mengenepikan perintah injunksi tersebut dan setelah permohonan defendan ditolak didalam kamar ianya telah memohon untuk hujahan lanjutan di Mahkamah terbuka.

Diputuskan:

[1] Mahkamah berpuashati apa yang dituntut oleh plaintif tidak remeh dan menyusahkan atau selainnya ia menimbulkan persoalan berat untuk diputuskan.

[2] Setelah berpuashati sedemikian Mahkamah perlu menimbang imbangan kesesuaian samada ia menyebelah kepada memberi atau mengekalkan perintah injunksi atau menolak perintah itu.

[3] Mahkamah mendapati bahawa jika plaintif berjaya didalam tuntutannya defendan akan lebih daripada mampu membayar gantirugi secukupnya tetapi jika defendan yang berjaya plaintif tidak akan berupaya membayar gantirugi sepenuhnya kepada plaintif.

[4] Di dalam pertimbangan imbangan kesesuaian didapati tanah tersebut telah mendapat kelulusan bagi mendirikan projek perumahan dan kawasan tersebut menurut Perancangan Pembangunan Bandaran Kota Setar tidak sesuai dikekalkan sebagai bendang. Pertimbangan diatas dasar kepentingan awam perlu diambil kira.

[5] Didapati imbangan kesesuaian memihak kepada defendan dan dengan sedemikian perintah injunksi diketepikan.

[Perintah injunksi diketepikan]

Kes-Kes yang dirujuk:

American Cyanamid Co. lwn. Ethicon [1975] AC 396 ***(diikuti)***
Mohd Zainuddin b. Puteh [1978] 1 MLJ 40 ***(diikuti)***
Saw Seng Kee lwn. Director of Land & Mines Penang [1987] 1 MLJ 80 ***(diikuti)***
Tan Suan Choo lwn. Majlis Perbandaran Pulau Pinang [1983] 1 MLJ 323 ***(diikuti)***

Akta yang dirujuk:

Akta Penanam Padi (Mengawal Sewa dan Menjamin Pemegangan) 1967

Sumber lain yang dirujuk:

Halsbury's Laws of England Vol. 17 para 482

Bagi pihak plaintif - T/n. Jayadevan & Kamal
Bagi pihak defendan - T/n. Jin Nge & Co.

ALASAN PENGHAKIMAN

Mohd. Noor bin Hj. Abdullah PK:

Pada 11 Mac 1992 plaintif melalui saman pemula memohon perintah Mahkamah supaya-

(1) mengistiharkan plaintif sebagai penyewa yang sah tanah berkenaan.
(2) kelulusan ubah syarat tanah tersebut dari pertanian kepada bangunan diketepikan.
(3) melarang defendan atau agen atau pekerjanya daripada memasuki atau mengusahakan tanah berkenaan.
(4) defendan memindahkan tanah merah yang telah ditambunkan dan memulihkan tanah berkenaan kepada keadaan asal.
(5) defendan membayar gantirugi teladan menurut taksiran Penolong Kanan Pendaftar.
(6) Plaintif mendapat kos dan relief lain yang suaimanafaat.

Alasan plaintif bagi mendapatkan perintah tersebut terkandung dalam afidavit plaintif yang antara lain menyatakan -

(1) Plaintif adalah penyewa tanah berkenaan dari tuanpunya menurut dua surat Perjanjian tanah yang dibuat di bawah Akta Penanam Padi (mengawal) Sewa dan Menjamin Pemegang 1967.
(2) Defendan telah menambun tanah merah ke atas sebahagian tanah tersebut untuk projek perumahan, tanpa memberitahu plaintif.
(3) Plaintif terhalang dari mengusaha tanah berkenaan sebagai bendang akibat tambunan tanah merah itu yang menyebabkan kerugian serta kerosakan yang tidak dapat diganti dengan wang.

Pada 12 Mac 1992 , sehari kemudian, lantaran tindakan Perakuan Segera oleh plaintif, saya telah mengeluarkan perintah injunksi menghalang defendan atau agen atau pekerjanya dari memasuki atau mengusahakan tanah berkenaan dan seterusnya memerintahkan supaya defendan memindahkan tanah merah yang telah ditambun itu dan memulihkan tanah berkenaan kepada keadaan asal.

Pada 1 April 1992 defendan memohon untuk mengenepikan perintah injunksi di atas atau mengubah atau menggantung perintah itu.

Alasan defendan terkandung dalam afidavitnya yang antara lain menyatakan -

(1) Defendan adalah tuanpunya berdaftar tanah berkenaan yang dibeli dari tuanpunya asal pada 24 Disember 1984 tanpa sebarang bebanan khususnya sekatan kepentingan plaintif.
(2) Defendan tidak pernah memasuki sebarang perjanjian dengan plaintif atau menerima sewa darinya dan tidak mengetahui siapa plaintif.
(3) Defendan mendapat kelulusan pihak berkuasa Negeri untuk mengubah syarat kegunaan tanah berkenaan dari pertanian kepada bangunan kediaman dan perniagaan iaitu untuk membina projek perumahan di tanah berkenaan.
(4) Defendan melalui kontraktornya menambun tanah berkenaan dengan tanah merah untuk memulakan projek perumahan. Kemudiannya defendan mendapati tanah tersebut telah ditanam padi oleh plaintif tanpa keizinan defendan dan plaintif adalah seorang penceroboh.
(5) Defendan tidak tahu menahu tentang 2 surat perjanjian yang dikemukakan oleh plaintif. Surat perjanjian itu hanyalah untuk satu musim sahaja pada tahun 1955 dan 1962.

Pada 9 Mei 1992 plaintif memasukkan afidavit jawapan bagi menyangkal permohonan defendan dan antara lain plaintif berkata -

(1) Plaintif telah membuat surat perjanjian dengan salah seorang tuanpunya terdahulu tanah berkenaan dan mengemukakan beberapa resit mengenainya.
(2) Plaintif mempunyai hak equity ke atas tanah berkenaan oleh kerana plaintif dan nenek moyangnya telah mengusahakan tanah itu sejak 80 tahun dahulu dan hak ketuanan tanah itu oleh defendan pada tahun 1984 hendaklah tertakluk kepada hak equity plaintif.
(3) Mustahil defendan tidak tahu tanah itu diusahakan oleh plaintif dan perbuatan menambun tanah itu tanpa notis dan sebaliknya menuduh plaintif sebagai penceroboh menunjukkan sikap aggressive defendan yang mengakibatkan plaintif hilang mata pencariannya dan mengalami kerugian yang tidak dapat ditafsirkan dengan gantirugi.

Pada 27 Jun 1992 saya telah mendengar kedua-dua pihak dalam kamar saya, dan menolak permohonan defendan untuk mengenepikan perintah injunksi bertarikh 12 Mac 1992.

Pada 10 Ogos 1992 saya telah mendengar lagi kedua-kedua pihak berhujah di Mahkamah Terbuka bagi mengenepikan perintah injunksi bertarikh 12 Mac 1992.

Saya perhatikan perkembangan undang-undang bagi menentukan apakah prinsip-prinsip yang patut dipakai untuk mengeluarkan maupun mengesah atau menolak sesuatu perintah injunksi sementara menunggu kes sibil yang berkaitan dengannya.

Menurut Halsbury's Laws of England Vol .17 para 482 prinsip yang terpakai adalah begini:

> The principles on which the court grants or confirms a temporary injunction pending the disposal of a suit are now well settled. An interlocutory injunction is merely provisional in nature. It does not include or purport to include a right, but is intended to keep the matters in *status quo* pending further orders. All that the plaintiffs are required to do is FIRSTLY show that they have a strong *prima facie* case in support of the right which they assert; and SECONDLY, that it is just and convenient that pending the determination of such right, the property in suit should be maintained in *status quo*.

Menurut prinsip di atas plaintif hendaklah - (1) mengemukakan dalam afidavitnya satu kes *prima facie* yang kukuh bagi menegakkan haknya dan, (2) mengemukakan jua bahawa, sementara menunggu keputusan tentang hak tersebut, adalah adil dan sesuai tanah berkenaan dikekalkan dalam keadaan status asal.

Nampaknya bahagian pertama prinsip ini telah dibuang simpan dalam khazanah dan tidak diterimapakai lagi oleh House of Lords dalam kes *American Cyanamid Co. v. Ethicon* [1975] AC 396 at 407 di mana Lord Diplock merumuskan -

> The use of such expressions as "a probability" "a *prima facie* case" or "a strong *prima facie* case" in the context of the exercise of a discretionary power to grant an interlocutory injunction leads to confusions as to the object sought to be achieved by this form of temporary relief. The Court no doubt must be satisfied that the claim is not frivolous or vexatious; in other words, that there is a serious question to be tried.

Mengenai bahagian pertama prinsip itu plaintif telah mengemukakan 2 surat Perjanjian sewa yang dibuat antara plaintif dengan salah seorang tuanpunya asal tanah berkenaan pada 8 Februari 1962 dan antara plaintif dengan seorang yang tidak dikenali mengenai tanah berkenaan pada 25 Muharam 1378 (bersamaan 10 Ogos 1958). Plaintif juga mengemukakan surat Perjanjian sewa antara plaintif dengan salah seorang tuanpunya berdaftar asal tanah berkenaan pada 12 April 1970 dan disertakan dengan beberapa resit bertarikh sejak Mac 1956 terputus-putus sehingga Februari 1990.

Walaupun defendan menafikan perkara-perkara yang dikemukakan oleh plaintif, dan ini tidak menghairankan kerana defendan hanya menjadi tuanpunya berdaftar tanah berkenaan pada 1984, lantaran bukan fungsi Mahkamah di peringkat ini untuk memutuskan perbalahan keterangan afidavit oleh kedua-dua pihak, dan fungsi Mahkamah ketika ini ialah untuk menentukan samada ia berpuashati apa yang dituntut oleh plaintif itu tidak remeh dan menyusahkan, maka saya sebenarnya berpuashati tuntutan plaintif itu tidak remeh dan menyusahkan atau selainnya ia menimbulkan persoalan berat untuk diputuskan.

Mengenai bahagian kedua prinsip itu iaitu samada imbangan kesesuaian menyebelah kepada memberi atau mengekalkan perintah injunksi atau menolak perintah itu Lord Diplock seterusnya mengulas:

> The governing principle is that the Court should first consider whether if the plaintiff were to succeed at the trial in establishing his right to a permanent injunction, he would be adequately compensated by an award of damages for the loss he would have sustained as a result of the defendant's continuing to do what was sought to be enjoined between the time of the application and the time of trial. If damages in the measure recoverable at common law would be adequate remedy and the defendant would be in a financial position to pay them, no interlocutory injunction should normally be granted, however strong the plaintiff's claim appeared to be at that stage. If on the other hand damages would not provide an adequate remedy for the plaintiff in the event of his succeeding at the trial, the Court should then consider whether on the contrary hypothesis that the defendant were to succeed at the trial in establishing his right to do that which was sought to be enjoined he would be adequately compensated under the plaintiff's undertaking as to damages for the loss he would have sustained by being prevented from doing so between

the time of the application and the time of the trial. If damages in the measure recoverable under such an undertaking would be an adequate remedy and the plaintiff would be in a financial position to pay them, there would be no reason upon this ground to refuse an interlocutory injunction.

Menurut keterangan-keterangan afidavit adalah jelas dan ini tidak dipertikaikan oleh plaintif bahawa defendan adalah tuanpunya berdaftar tanah berkenaan pada masakini dan defendan telah mendapat kelulusan dari pihak berkuasa Negeri (Eks . S 24 - Affidavit Syed Zulkiplee bertarikh 31 Mac 1992) untuk mengubah jenis kegunaan tanah berkenaan dan mendirikan rumah bungalow, rumah berkembar dan rumah berderet di bawah projek bangunan kediaman/perniagaan.

Saya telah melawat tanah berkenaan pada 10 Ogos 1992 bersama dengan Peguam plaintif dan Peguam defendan dan mendapati tanah berkenaan diapit oleh kawasan perumahan awam Mergong dan kawasan perindustrian Mergong. Saya dapati kawasan tanah berkenaan sudah sampai masanya untuk dibangunkan dan tidak sesuai lagi untuk dikekalkan sebagai kawasan pertanian. Malahan pembangunan kawasan Mergong ini telah melimpasi tanah berkenaan.

Ringkasan kesimpulan penghakiman:

Pada menimbangkan samada saya batalkan atau kekalkan perintah injunksi yang diberi kepada plaintif terhadap defendan, saya telah menerima pakai 3 prinsip yang dipakai dalam kes -

American Cyanamid Co. v. Ethicon Ltd. [1975] 1 AER 504

yang direstui oleh Y. A. Hashim Yeop A. Sani J., dalam kes

Mohd. Zainuddin B. Puteh [1978] 1 MLJ 40

dan dikuti oleh Y.A. Edgar Joseph Jr. J., dalam kes

Saw Seng Kee v. Director of Land & Mines Penang [1987] 1 MLJ 80.

Tiga prinsip itu ialah:

Firstly to discover whether the claim is not frivolous or vexatious in other words, that there is a serious question to be tried.

Afidavit plaintif menunjukkan beberapa perjanjian sewa tanah, antara plaintif dengan defendant's "predecessors in title" tanah berkenaan serta beberapa keping resit bayaran sewa.

Saya dapati tuntutan plaintif bukan remeh-temeh atau menyusahkan.

Secondly, if the plaintiff were to succeed at the trial, whether they would be adequately compensated for the interim continuance of the defendant's activities. Conversely, if the defendant were to succeed whether they would be adequately compensated for the interim restriction on their activities which the grant of an interlocutory injunction would have imposed.

Plaintif mengusahakan tanah berkenaan sebagai bendang. Defendan pula hendak memajukan tanah berkenaan sebagai projek perumahan dan melantik konraktor perumahan untuk memulakan projek perumahan.

Saya dapati jika plaintif berjaya dalam tuntutannya, defendan lebih berupaya/mampu membayar gantirugi yang secukupnya tetapi jika defendan berjaya dalam perbicaraan itu nanti, plaintif tidak berupaya/mampu membayar gantirugi sepenuhnya kepada defendan.

Thirdly, whether the balance of convenience lies in favour of granting or refusing the interlocutory relief that is sought. Lord Diplock said:

It would be unwise to attempt even to list all the various matters which may need to be taken into consideration in deciding where the balance lies, let alone to suggest the relevant weight to be attached to them. These will vary from case to case.

In *Tan Suan Choo v. Majlis Perbandaran Pulau Pinang* [1983] 1 MLJ 323, Y.A. Edgar Joseph Jr . J., in considering the question of balance of convenience, regarded the wider public interest of ensuring the safety of adjoining houses and their occupants as decisive. In that case the plaintiff sought injunctive relief restraining the defendant from removing gas cylinders from the premises.

Tanah berkenaan terletak di antara perumahan awam Mergong dengan kawasan perindustrian Mergong. Defendan sebagai

tuanpunya tanah berdaftar telah mendapat kelulusan Kerajaan Negeri untuk mendirikan projek perumahan di tanah ini.

Plaintif masih mengusahakan kawasan ini sebagai bendang. Menurut Perancangan Pembangunan Majlis Bandaran Kota Setar, sebagaimana diisytiharkan, saya dapati kawasan ini tidak sesuai lagi dikekalkan sebagai bendang, plaintif bukan lagi boleh bergantung mata pencarian kepada hasilan padi/beras. Tanah bendang persekitaran sedang dibangunkan.

Pada perhitungan saya imbangan kesesuaian memihak kepada defendan untuk memajukan tanah tersebut bagi projek perumahan berbanding dengan plaintif untuk mengekalkan tanah tersebut sebagai tanah pertanian.

Atas sebab-sebab diatas saya batalkan perintah yang telah saya berikan dalam kamar dan kini mengetepikan injunksi tersebut dengan kos.

RE; TI HOCK SOON, *EX PARTE*: PERWIRA HABIB BANK MALAYSIA BERHAD DAN DUA LAGI KES

MAHKAMAH TINGGI, MELAKA
DATO' HJ. MOHD. NOOR BIN HJ. AHMAD H.
[NO. KEBANKRAPAN 29-801/802/803 TAHUN 1989]
30 OKTOBER 1992

BANKRAPSI: Tindakan bankrapsi terhadap sibankrap sebagai penjamin - Permohonan setiap sibankrap untuk mengenepikan perintah penghukuman dan penerimaan - Pertikaian kepatuhan kehendak s. 5(2) Akta Bankrapsi 1967 (AB 1967) - Penyataan perintah penghukuman dan penerimaan dibuat diatas amaun salah - Pengurangan jumlah terhutang akibat hasil jualan lelong - Penggunaan s. 93(2) dan s. 131 AB 1967.

Setiap sibankrap memohon untuk mengenepikan perintah penghukuman dan perintah penerimaan yang dibuat terhadap mereka sebagai tanggungan penjamin terhadap satu kemudahan overdraft yang telah diberi kepada sebuah Syarikat Ti Geok Chan Realty Sdn. Bhd. sebanyak RM100,000.

Sementara didalam proses mengambilkira perintah penghukuman dan penerimaan sebuah tanah yang dicagarkan bagi overdraft tersebut telah dilelongkan dan pembayaran telah dibuat kepada pempetisyen kreditor. Memandangkan Notis Bankrapsi dikeluarkan terhadap setiap sibankrap atas amaun sebenarnya ketika itu dan perintah penghukuman dan penerimaan telah dibuat setelah terdapat pembayaran hasil jualan lelong, setiap sibankrap mempertikaikan kesahan perintah tersebut di atas alasan ianya dibuat diatas amaun yang salah.

Kesahan perintah penghukuman dan penerimaan juga dipertikaikan diatas alasan bahawa pempetisyen sebagai "secured kreditor" gagal mematuhi kehendak s. 5(2) Akta Bankrapsi 1967 dengan tidak menyebut didalam petisyen tentang kesanggupan melepaskan sekuriti itu bagi faedah kreditor-kreditor jika penghutang dijadikan bankrap atau memberi anggaran nilaian sekuriti itu.

Diputuskan:

[1] Mengenai alasan ketidakpatuhan s. 5(2) AB 1967, adalah didapati tafsiran "secured creditor" di s. 2 Akta tersebut membuat s. 5(2)